

# Restaurierungen ganzheitlich denken

Planungs- und Restaurierungskonzeption für glanzvolle Sanierungen von Heiko Sigg

„Der Holzbalken in dieser Fachwerkwand wurde im 13. Jahrhundert verbaut. Zu diesem Zeitpunkt war er bereits 400-500 Jahre alt. Wir befinden uns also zu Beginn dieser Geschichte in der Zeit von Karl dem Großen. Wir können davon ausgehen, dass der Baum, aus dem der Balken geschlagen wurde, im Umkreis von 10 km stand und mit einem Pferdefuhrwerk zunächst zum Lagern und Trocknen sowie später zum Abbundplatz gebracht wurde. Dort wurde er von Zimmerleuten schließlich verbaut und in das Gebäude eingefügt. Somit beginnt die eigentliche Geschichte des Bauwerks noch lange vor der Entdeckung Amerikas, während jener das Gebäude bereits die ersten Veränderungen in Form von Umbauten erfuhr. Im Lauf der Jahrhunderte folgten weitere Umbauten und Veränderungen. Mittlerweile sind der Balken und die gesamte Fachwerkkonstruktion nicht mehr sichtbar und das Gebäude ist verwahrlost und unbewohnt. Wir geben diesem nun etwas von seinem ursprünglichen Glanz zurück, geben den Bauteilen aufs Neue eine Daseinsberechtigung. Auch das ist eine Art von Nachhaltigkeit.“



Foto: Jako Baudenkmalpflege GmbH



Foto: rigo-rack.com

„Die Burg“ – das Amtshaus zu Odenheim vor und nach der denkmalgerechten Sanierung, Fertigstellung 2020.

So oder so ähnlich könnte eine Nachhaltigkeitsbetrachtung jahrhundertealter Gebäude oder deren Bauteile aus einer anderen Perspektive aussehen, mit der man die emotionale Strahlkraft eines historischen Bauwerks näherbringen kann, selbst wenn sich zu Beginn einer Planungs- und Restaurierungskonzeption vieles um wirtschaftliche Aspekte dreht.

## Komplexes Restaurierungskonzept

An diesem Punkt angelangt, stellt sich den Verantwortlichen einer Restaurierungskonzeption die Frage, wie diese Art der Nachhaltigkeit angemessen fortgesetzt werden kann. Wie verträgt sich ein zeitgemäßes Energiekonzept mit den denkmalgerechten Anforderungen an schützenswerte Gebäudestrukturen? Wie verhält es sich mit den anderen Bereichen, die wichtig für die „Biografie“ eines historischen Gebäudes sind? Wie mit anderen Gewerken? Betrachtet man das Bauwerk und dessen Geschichte als Einheit, stellt man schnell fest, dass diese Komplexität erfasst, analysiert, bewertet und schließlich – bei Bedarf – erneuert oder rekonstruiert werden muss. Um sie beherrschbar zu machen, bedarf es eines hohen Maßes an Kompetenz und Erfahrung, Fachkräften und eines funktionierenden Netzwerks der Projektbeteiligten. Steht bei einem Neubau die Projektentwicklung bereits vor großen Hürden, was Genehmigungen, Vorabklärungen

und -planungen, Subventionen, Investorensuche und nicht zuletzt die Kostensicherheit angeht, so scheinen diese bei denkmalgeschützten Restaurierungsprojekten ungleich höher und mit mehr Risiko behaftet zu sein. Wie kann man dieser Herausforderung entgentreten? Wie können Risiken minimiert werden?

Zunächst kann man davon ausgehen, dass die notwendigen Planungsschritte und Tätigkeiten – ganz gleich, ob bei einem Neubau- oder Restaurierungsprojekt – größtenteils identisch sind. Beide könnten sich beispielsweise am Leistungsphasenmodell der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) orientieren. Für Neubauprojekte ein nahezu alternativloses Vorgehen, das jedoch bei historischen Gebäuden oftmals kaum beherrschbar zu sein scheint.

Zu Beginn der Entwicklung einer ganzheitlichen Idee für eine Planungs- und Restaurierungskonzeption steht die zentrale Frage, wie sich das wirtschaftliche und planerische Risiko für die Beteiligten minimieren lässt. Die Erfolgsfaktoren aus Sicht des Kunden (in der Regel Investoren, Eigentümer oder Käufer) sind Sicherheit, Fachwissen und Vertrauen. Der Anbieter kann diese Erwartungen erfüllen durch geeignete Fachkräfte, Kontinuität und die dazugehörigen Vernetzungen und Strukturen in Arbeitsabläufen bei der ganzheitlichen Betrachtung des historischen Gebäudes.



Das Wohnzimmer als Wohlfühlbereich – vor und nach der Restaurierung.

Der Kunde erwirbt zu einem festgelegten Preis die Planungs- und Restaurierungskonzeption. Diese beinhaltet ein 3-D-Laseraufmaß, Bestandspläne mit Bestandsraumbuch, ein Maßnahmenraumbuch sowie die Projektpläne, die nach Abschluss der Konzeption bereits einen Großteil der Werkplanung (ca. 80 %) umfassen. Zudem werden darin die möglichen Subventionen und Fördermittel aufgezeigt, die innerhalb eines realistischen Ausführungszeitraums beantragt werden können.

Ein besonders attraktiver Bestandteil aus Sicht des Kunden sind dabei die Gesamtkosten für die handwerkliche Umsetzung: Diese werden zu einem Festpreis angeboten. Ein verbindliches Angebot, das in den meisten Fällen zur Beauftragung führt.

Hier zeigt sich der Unterschied zum Vorgehen nach dem Leistungsphasenprinzip der HOAI sehr deutlich: Entscheidet sich der Bauherr gewöhnlich nach Abschluss der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 – kurz LP 3) für die Projektrealisierung, kann er sich die Option eines Projektstopps in den folgenden Phasen (Genehmigungs-, Ausführungsplanung sowie Ausschreibung und Vergabe) offenhalten, da die HOAI eine phasenweise Beauftragung und Vergütung vorsieht. Eine vergleichbare Kostensicherheit in Form eines Fixpreises wie etwa bei der ganzheitlichen Planungs- und Restaurierungskonzeption ist dabei in der Regel nicht vorgesehen. Erst nach Ende der LP 6 und 7 liegt der Kostenvoranschlag bzw. das bepreiste Leistungsverzeichnis vor. Das bedeutet, dass eine verbindliche Kostenberechnung relativ spät erfolgt.

Hinzu kommen die verborgenen Risiken, die sich in der Bausubstanz einer jahrhundertealten, denkmalgeschützten und sanierungsbedürftigen Immobilie verbergen können. Auch diese gilt es einzuschätzen und kalkulierbar zu machen, ebenso wie die Umsetzung der Maßnahmen, die zusammen mit den Denkmalschutzbehörden entwickelt werden. Möglich wird das Minimieren der Risiken durch das Zusammenspiel der Planungsbeteiligten sowie durch die langjährigen Erfahrungen dieser Akteure.

Befinden sich all jene Akteure unter einem Dach, ist dies ein elementarer Erfolgsfaktor der Restaurierungsprojekte. Begonnen wird mit der Bestandsaufnahme per 3-D-Laseraufmaß als Grundlage für das historische Bestandsraumbuch, das gleichzeitig die Bestandsdokumentation für die Denkmalschutzbehörden darstellt.

Einige wenige Leistungen müssen in dieser Phase von externen Spezialisten erbracht werden. So werden z. B. je nach Projektumfang und spezifischen Gegebenheiten Dendrochronologen, bauhistorische Gutachter oder Experten für Baugrund- und Schadstoffuntersuchungen hinzugezogen. Nach dieser Grundlagenermittlung und der parallel dazu stattfindenden Fördermittelbeantragung beginnt die Entwurfsplanung. In enger Abstimmung mit den internen Fachplanern der Abteilung Technische Gebäudeausstattung (TGA), Energieberatern, Statikern, Brandschutzexperten und Kalkulatoren entsteht eine detaillierte Restaurierungskonzeption. Mit diesem interdisziplinären Vorgehen wird eine ganzheitliche Betrachtung mit Berücksichtigung aller Aspekte erreicht. Es entsteht eine Art gegenseitige Kontrolle im Team, die als „Qualitätssicherung“ wahrgenommen wird. Hauseigene Immobilienexperten runden die Liste der Beteiligten ab. So können gezielt nach Region, Größe und Situation bedarfsgerecht Projekte umgesetzt werden. Das komplexe Zusammenspiel der einzelnen Bereiche erfordert Teamwork, Kommunikation und flexible, anpassungsfähige Strukturen. Das beinhaltet auch gewisse Standards, was die Qualität, Planung und Arbeitsweisen betrifft – sofern das Gebäude dies zulässt. Diese dynamischen Prozesse müssen gesteuert und weiterentwickelt werden, um den komplexen Aufgaben gerecht zu werden.

So weit der planerische Teil. Doch wie setzt sich das Projekt in Richtung Realisierung fort? Bereits in der Entwurfsphase werden Bauleiter in die Planung miteinbezogen, um möglichst früh im Planungsprozess mitzuwirken und zu jedem Zeitpunkt Einfluss auf Qualität, Kosten und Ausführung nehmen zu können. Später in der handwerklichen Umsetzung setzt der Bauleiter diese interne Prozesskette mit der Koordination der einzelnen, meist internen Teams auf der Baustelle fort. Hier sorgen Restauratoren, Zimmerer, Maurer, Maler und weitere qualifizierte Fachkräfte und Handwerker für eine optimale Ausführung. Mittlerweile beinhaltet der ganzheitliche Ansatz auch die Vermarktung und Bewirtschaftung der realisierten Projekte.

„Ganzheitlich“ in dieser dynamischen Entwicklung bedeutet, dass es über den Tellerrand der denkmalgerechten Restaurierung hinausgehen kann und darf. So sind beispielsweise denkmalgeschützte Areale eng im Zusammenhang mit Quartiersentwicklungen zu betrachten: Besteht



Alt und neu harmonisch vereint im Pfeifferturmareal Eppingen, Fertigstellung 2020.

die Möglichkeit, Neubauten mitzubersichtigen, eröffnet dies für die historischen Bestandsgebäude völlig neue Optionen bezüglich der Energieversorgung und somit einen gänzlich neuen Abschnitt der eingangs beschriebenen Nachhaltigkeitsbetrachtung. Bricht man dieses Prinzip der Ganzheitlichkeit herunter, wird schnell klar, dass hier die Planung nicht ohne die Ausführung gedacht wird, die (neue) Nutzung nicht ohne die Geschichte des Gebäudes und des Ortes, die neue Technik nicht ohne die alten Gebäudestrukturen. Selbst die Zukunft findet ihren Raum im Denkmal.

Denn in die Nachhaltigkeitsbetrachtung der einzelnen Aspekte werden aktuelle Studien und Entwicklungen aus dem Bereich der regenerativen Energien miteinbezogen. An diesem Punkt stellt sich die Frage nach einer Priorisierung der einzelnen Themen. Was wiegt mehr: Denkmalschutz oder Brandschutz? Passen Barrierefreiheit und denkmalgerechte Sanierungen zusammen? In welchen Bereichen kann und darf der Planer von Normen abweichen? An diesen Fragen stößt der Begriff „ganzheitlich“ vermutlich an seine Grenzen. Es bleibt aber die ursprüngliche Idee der ganzheitlichen Planungs- und Restaurierungskonzeption, den Gebäuden wieder etwas von ihrem ursprünglichen Glanz zurückzugeben.



**HEIKO SIGG**

ist gelernter Zimmerer und studierter Architekt. Er war als Architekt und Projektleiter in unterschiedlichen Büros in Basel sowie als Planer, Projektleiter und Bauherrenvertreter im Immobilienmanagement des Klosters Untermarchtal tätig. Seit Anfang 2021 ist er bei JaKo Bau-

denkmalpflege GmbH als Projektkoordinator für Planungs- und Restaurierungskonzeptionen zuständig.  
[www.jako-baudenkmalpflege.de](http://www.jako-baudenkmalpflege.de)